

**Schéma directeur des parcs d'activités
économiques
Lorient Agglomération
2019-2023**

Sommaire

Introduction

1. Les 4 orientations du schéma

- Répondre aux besoins des entreprises
 - o Etendre des capacités d'accueil existantes
 - o Optimiser le foncier économique existant
 - o Animation des parcs d'activités économiques
- Préserver l'activité agricole
- Produire des zones de qualité
- Un schéma porté collectivement et adaptable

2. Les nouveaux sites de parcs d'activités économiques

- La méthode de choix des parcs d'activités
- Les 11 sites retenus

3. Moyens, accompagnement des entreprises et politique tarifaire



Introduction : répondre « au plus juste » aux besoins de foncier économique

Un nouveau schéma pour la période 2019-2023

Les parcs d'activités économiques constituent un facteur essentiel de l'attractivité, du développement des territoires et de la création d'emplois. Lorient Agglomération, 3^{ème} agglomération de Bretagne, souhaite poursuivre sa dynamique de développement en proposant aux entreprises un foncier économique adapté à leurs besoins.

Cette offre doit se faire de façon structurée et diversifiée. C'est pourquoi en 2011, Lorient Agglomération a adopté un premier schéma directeur qui, en s'appuyant sur une étude des besoins des entreprises et de leur typologie, a permis de planifier les nouvelles opérations à lancer sur notre territoire.

Si ce premier document a eu l'intérêt de préciser les objectifs à atteindre, ses résultats opérationnels ont été contrastés. Les opérations annoncées n'ont pu toutes être mises en œuvre dans les plannings et les périmètres prévus. Les obstacles rencontrés ont nourri l'élaboration du présent schéma afin de le rendre plus efficace aussi bien dans la prise en compte de contraintes techniques et juridiques, que dans l'association de partenaires stratégiques. Ce document a ainsi fait l'objet depuis fin 2016 d'une large consultation avec les élus, les acteurs économiques, y compris agricoles, ainsi que le Conseil de développement du pays de Lorient.

Plusieurs autres changements opérés depuis 2011, motivent également l'adoption d'un nouveau schéma :

- ✓ La fusion en 2014 de Lorient Agglomération avec l'ancienne communauté de communes de la région de Plouay du Scorff au Blavet (6 communes supplémentaires) ;
- ✓ L'adoption d'un nouveau SCoT du pays de Lorient axé sur l'attractivité et le développement, les centralités et la proximité ainsi que la diversité et la proximité, encadrés par les principes d'économies d'espaces et d'engagement dans la transition énergétique.
- ✓ La poursuite des mutations qui affectent l'économie du pays de Lorient même si elle a relativement bien résisté à la crise économique.
- ✓ Enfin, la loi NOTRe a profondément modifié la structuration de la maîtrise d'ouvrage des parcs d'activités en en faisant la compétence exclusive des EPCI.

Ce nouveau schéma 2019-2023 est un document à la fois stratégique et opérationnel qui vise à identifier les zones d'activités à aménager d'ici 2023, et à préciser les moyens en matière d'aménagement à vocation économique. Il constitue, pour Lorient Agglomération, la concrétisation à 5 ans des orientations du SCoT approuvé en mai 2018 qui s'inscrit à un horizon de 20 ans (2037) et à l'échelle du pays de Lorient. Il doit aussi permettre aux acteurs économiques

d'avoir une meilleure visibilité de l'action de Lorient Agglomération en ce qui concerne le foncier d'activités.

Un réel besoin de nouvelles zones d'activités

Un besoin de zones d'activités pour l'économie productive

La plupart des activités économiques peuvent se localiser dans le tissu urbain et en particulier dans les centralités : commerce, éducation, santé, services à la personne et aux entreprises... Un des axes majeurs du ScoT approuvé en mai 2018 consiste à renforcer les centralités notamment en favorisant les implantations d'activités au sein des centres-villes et centre-bourgs

Mais, pour une partie de l'économie, la localisation en parcs d'activités économiques est indispensable : besoin de parcelles de grande taille, d'accès rapide aux voies express, contraintes de desserte par des poids lourds, nuisances... C'est le cas en particulier de l'économie productive (industrie, logistique, artisanat et de production....) ainsi que du secteur construction.

Cette économie productive conserve non seulement un poids important dans l'économie de notre territoire mais constitue aussi un potentiel de développement et de création d'emplois Elle est un facteur d'équilibre et de diversité de notre tissu économique.

Ainsi le ratio constaté sur le pays de Lorient en parcs d'activités étant de 20 emplois par hectares, il est possible de faire une projection des emplois accueillis dans les nouveaux parcs.

Pour répondre aux besoins d'extension de ce type d'entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures, il est indispensable de disposer de terrains immédiatement disponibles adaptés quantitativement et qualitativement.

59 zones d'activités à Lorient Agglomération

Dans le pays de Lorient, on compte 1470 ha de parcs d'activités économiques dont 90,4 % sur Lorient Agglomération soit 1330 ha. Sur le périmètre de Lorient Agglomération, 59 zones d'activités sont recensées (communales, communautaires ou privées), réparties sur 24 sites.

Depuis 2008, l'emploi productif local a, dans le pays de Lorient, plutôt bien résisté à la crise par rapport à des territoires comparables. Le solde net en termes d'emplois est peu élevé mais cette stabilité globale cache une forte recomposition du tissu économique. Des entreprises industrielles en développement ont « compensé » les pertes subies par d'autres. Ce développement d'entreprises locales et l'arrivée d'entreprises extérieures entraînent une demande de foncier économique de 11 ha par an en moyenne (hors commerce). Ce chiffre de 11 ha par an est calculé sur la base des parcelles réellement occupées depuis 2003 dans le pays de Lorient. Il est également proche de la moyenne de long terme.

Un niveau insuffisant de terrains disponibles qui présente des risques

En mars 2019, seulement 24 ha (hors sites portuaires) sont immédiatement disponibles dans le pays de Lorient. Cela représente moins de 2 % des surfaces de zones d'activités et l'équivalent de moins de 3 ans de stock. . Aujourd'hui, le niveau de disponibilités est donc faible par rapport aux

besoins estimés et aux demandes exprimées par les entreprises. Sur ces 24 ha, 18 ha appartiennent au public ou au parapublic.

Ce niveau de disponibilités présente des risques pour l'économie locale : frein au développement et aux créations d'emplois endogène, emplois et savoirs faire perdus dans le cas de départs d'entreprises locales faute de foncier adapté, absence d'implantation d'entreprises extérieures réalisation de souhaits d'extension... Il est donc indispensable d'accroître le niveau de disponibilités pour éviter les retards ou les difficultés dans les projets d'implantations ou d'extension d'entreprises. Le besoin le plus significatif porte sur les grands terrains (5000 m² et plus) avec un accès rapide aux axes logistiques structurants (cf profils de besoins en recherche prioritaire d'accessibilité- voir ci-dessous)

Le ScoT du pays de Lorient, document cadre du schéma

Le ScoT du Pays de Lorient a été approuvé en mai 2018. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) comme le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) comprennent des objectifs et dispositions relatifs aux espaces d'activités.

Les objectifs du PADD relatifs aux parcs d'activités économiques :

- ✓ Sauf exception, les centralités constituent la localisation préférentielle de l'activité,
- ✓ Renforcer les pratiques de sobriété foncière,
- ✓ Maintenir une base productive forte dans le pays de Lorient,
- ✓ Soutenir les filières maritimes du territoire,
- ✓ Densifier les parcs d'activités existants et futurs et reconquérir les friches,
- ✓ Réserver les parcs d'activités aux entreprises qui en ont un besoin absolu,
- ✓ Conforter le rôle de Kerpont comme pôle majeur du pays,
- ✓ Développer le foncier productif au Nord du pays de Lorient et entre rade et ria.

Les dispositions du DOO :

- **Des espaces paramétrés au plus juste des besoins Un besoin de 200 ha supplémentaires à l'horizon 2037**

Dans le SCoT, le besoin en foncier économique a été calculé de la façon suivante :

- ✓ **+ 30 ha** pour que le niveau permanent de disponibilités immédiates atteigne 54 ha (contre 24 ha aujourd'hui) – ce qui permettra de sortir de la situation de pénurie actuelle,
 - ✓ **+220 ha** pour répondre au rythme tendanciel de 11 ha par an (hors commerce)
 - ✓ Mais ce rythme tendanciel est corrigé par deux facteurs d'économie de foncier économique
-

- **-33 ha** économisés par une plus grande densité des zones futures (économie de 15 %)
- **-20 ha** d'optimisation des dents creuses dans les zones d'activités actuelles.

Le besoin total retenu dans le SCoT pour le pays de Lorient est donc de 197 ha cessibles à l'horizon 2037 (30 ha pour atteindre un niveau de disponibilité suffisant et 167 pour répondre aux besoins annuels en densifiant).

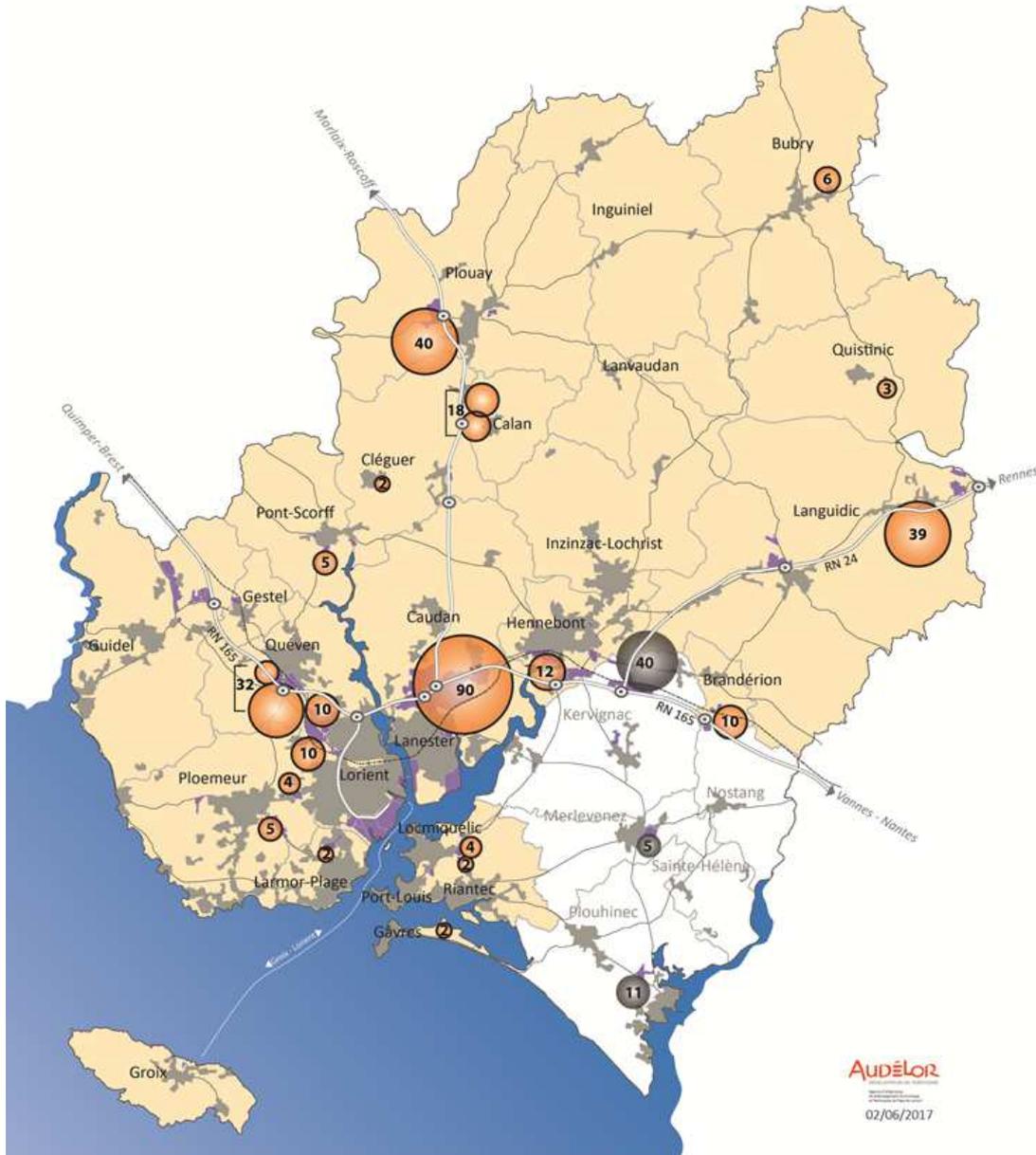
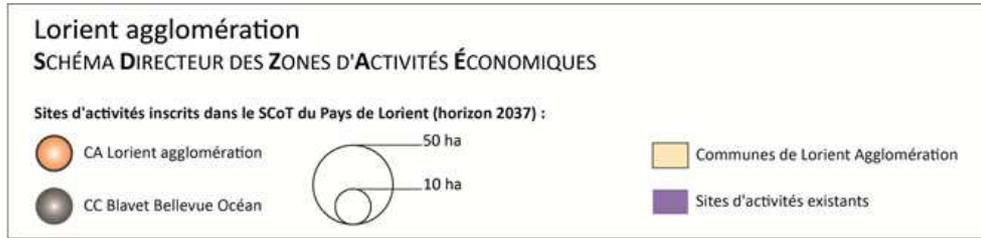
- Améliorer la qualité paysagère des parcs d'activités existants et futurs.
- Créations de 13 espaces agro-naturels protégés couvrant 6500 ha,

Au total, **130 ha de foncier économique soit 40 % ont été « économisés »** par rapport à une consommation foncière « au fil de l'eau » qui prolongerait les tendances passées en matière de consommation de foncier économique. En effet, 53 ha ont été « économisés » par la densification et l'optimisation des sites d'activités actuels et futurs et 80 ha par l'éviction du commerce des zones d'activités « productives ».

Selon le DAAC, les nouvelles activités commerciales peuvent s'implanter uniquement dans les centralités et, sous conditions, dans les 6 ZACOM (zones d'aménagement commercial) définies par le DAAC. En outre, selon le DAAC, aucune nouvelle ZACOM ne peut être créée sur le pays de Lorient.

19 nouveaux sites d'activités (essentiellement des extensions de sites existants) ont donc été inscrits au SCoT pour respecter ces objectifs et tenir compte de ces principes. Ils figurent sur la carte page suivante.

Les 19 ZA inscrites au SCoT pour Lorient Agglomération



Rappel des 7 familles de profils :

Principal critère	Les familles de besoins
Recherche d'accessibilité : recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistique	Les accessibles : flux importants (marchandises..), hors de l'urbain (circulation automobile et conflits de voisinage), parcelles de 5 000 m ² jusqu'à 2 ha... Les spacivores : forte consommation d'espace, forte sensibilité aux prix, parcelles de 2 ha et plus...
Recherche de centralité : recherche du dynamisme économique de la ville centre (pôle urbain), de l'attractivité commerciale, du barycentre du marché, des services, de l'image... :	Les polarisés : souhait d'être au <u>barycentre du marché</u> et de la zone de chalandise, dans zone à forte densité économique, recherche de visibilité, parcelles de 1 000 m ² à 5 000 m ² ... Les techno-tertiaires : recherche de <u>zones à forte identité et/ou en milieu urbain</u> , recherche de parc tertiaire, cadre de vie soigné
Recherche de proximité : proximité des clients actuels (dans la commune), forte sensibilité au prix, parcelles de 1 000 m ² à 2 000 m ² , souvent artisans de la construction ou de la production...	Les locales
Recherche de la maritimité : recherche d'infrastructures portuaires, de compétences techniques locales, du « milieu professionnel » dans une « logique de cluster »	Les maritimes (1)

Dans le schéma, il n'est pas prévu de nouvelles zones d'activités pour l'**économie maritime** mais une densification, une optimisation et une spécialisation maritime des zones d'activités maritimes et industrielles portuaires existantes.

NB : Dans cette typologie, la 7^{ème} famille de profils d'entreprise est constituée par les « commerciales ». Ces dernières ne sont pas concernées par le présent schéma car, selon le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) du pays de Lorient inclus dans le Scot, les nouvelles implantations commerciales ne peuvent s'opérer au sein des zones d'activités productives.

1. Les quatre orientations du schéma

1.1 Répondre aux besoins des entreprises

1.1.1 Produire 70 ha cessibles supplémentaires en 5 ans sur le territoire de Lorient Agglomération

L'objectif à 20 ans à l'échelle du pays de Lorient est dans le cadre du SCoT de produire 200 ha cessibles de foncier économique supplémentaires. A 5 ans et sur le territoire de Lorient Agglomération, l'objectif retenu est de **70 ha cessibles**. En effet, le poids de Lorient Agglomération est de 90 % du total des zones d'activités et la reconstitution d'un niveau permanent de disponibilités doit être engagée à court terme pour éviter une trop grande tension sur le foncier. Les 70 ha cessibles à produire en 5 ans se décomposent ainsi en 30 ha de reconstitution d'un niveau de disponibilités suffisant (car il est nécessaire de revenir rapidement à un niveau de disponibilité suffisant) et 40 ha de réponse aux besoins annuels (90 % des 167 ha retenu au niveau du pays et ramené à 5 ans).

1.1.2. Optimiser le foncier économique existant

A l'intérieur des parcs d'activités existants, un gisement foncier de 44 ha (dents creuses et friches) a été identifié par l'observatoire d'AudéLor : s'inscrivant dans un principe de gestion économe du foncier et afin de limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces notamment agricoles, Lorient Agglomération interviendra pour remettre sur le marché environ la moitié de ce gisement. Elle agira en tant qu'entité facilitatrice auprès des propriétaires des fonciers identifiés : sensibilisation, conseils ou interventions en matière d'aménagement, mise en relation avec des acquéreurs potentiels voire d'acquisition foncière... Une CREFE (cellule de revitalisation du foncier économique) a ainsi été mise en œuvre en 2019 par les services de Lorient Agglomération et d'AudéLor. Un travail systématique sur l'ensemble des dents creuses et friches recensés a été initié.

1.1.3. Renforcer la politique foncière

L'absence de maîtrise foncière constitue un facteur d'allongement des délais de production des zones d'activités et de renchérissement des coûts. La maîtrise foncière est donc l'une des clés qui permet de mettre en œuvre et de consolider un véritable projet d'équipement et d'aménagement du territoire. Lorient Agglomération développera une politique foncière volontariste de manière à assurer la maîtrise foncière des secteurs identifiés dans le présent schéma, mais également, sur les secteurs identifiés par le SCoT du pays de Lorient.

1.1.4. Animer les parcs d'activités économiques

La plus-value apportée par la localisation dans un parc d'activité ne concerne pas que la localisation ou la desserte. En effet le regroupement d'activités économiques qui peuvent être complémentaires est susceptible de créer des synergies dont toutes les entreprises peuvent bénéficier. C'est pourquoi Lorient Agglomération et Audélor mettront en œuvre dans le cadre du présent schéma des actions d'animations régulières à l'échelle de chacun des parcs créés.

1.2 Préserver l'activité agricole : anticiper, éviter, réduire et compenser les impacts sur les terres agricoles

L'activité agricole, qui opère sur le premier espace économique du territoire (32 165 ha de surface agricole utile), est une activité essentielle du territoire que les élus locaux souhaitent préserver et conforter. Dans le SCoT du pays de Lorient comme dans le présent schéma directeur, le principe « *anticiper, éviter, réduire et compenser les impacts sur les terres agricoles* » constitue un axe majeur qui permet d'aborder conjointement les questions agricoles et d'aménagement à vocation économique.

Comme cité précédemment, l'urbanisation (et la consommation) de 130 ha de foncier économique a été évitée par l'impossibilité de nouvelles implantations commerciales dans les zones d'activités et par les efforts de densification.

Pour autant, pour un certain nombre de sites d'activités, l'extension se fera au moins en partie sur des terres agricoles.

Le dialogue avec la profession agricole est constant, dans le cadre de la Charte de l'agriculture et de l'alimentation du pays de Lorient, qui constitue une forme de contrat multi-partenarial ambitieux et concret. Dans ce cadre, une instance dédiée spécifiquement à la thématique du foncier agricole a été mise en place sur le pays de Lorient en lien étroit avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER. Cette cellule foncière réunit tous les acteurs concernés et constitue un organe de discussion et de concertation.

Elle permet de contribuer aux objectifs affichés, qui respectent les dernières dispositions législatives et réglementaires applicables :

- ✓ Anticiper, en nouant en amont le dialogue avec les agriculteurs concernés,
 - ✓ réduire l'impact sur l'agriculture, par une meilleure connaissance des problématiques agricoles, un phasage des aménagements et une meilleure prise en compte de l'activité agricole et de la vie de chaque exploitation concernée dans l'aménagement des zones,
 - ✓ compenser, en mettant en œuvre des mesures à la fois collectives et individuelles de compensation des terres agricoles.
-

1.3 Produire des sites d'activité de qualité

Le schéma directeur fixe un objectif quantitatif et spatialisé de surface à proposer aux entreprises.

La dimension quantitative n'est toutefois pas la seule ambition du schéma. En effet, les nouveaux parcs d'activités doivent également s'inscrire dans une ambition qualitative en termes de conception et de réalisation en respectant les 3 principes suivants :

- Réponse adaptée aux besoins des entreprises
- Densité et sobriété foncière
- Excellence environnementale et énergétique
- Accessibilité et stationnement
- haut débit
- Maintien d'un rapport qualité – coûts - délais optimal

Une réponse adaptée aux besoins réels

Les réflexions préparatoires aux schémas directeurs de 2011 et de 2019 ont permis de préciser les types d'entreprises attendues sur chacune des zones en fonction notamment de leur localisation (desserte, proximité ou non avec les zones urbaines). Sur cette base, la conception de chacun des nouveaux parcs va se nourrir d'un dialogue avec les représentants du monde économique pour pouvoir proposer des surfaces modulables et dont les caractéristiques (forme, visibilité, accessibilité) vont correspondre aux besoins des entreprises accueillies. Par ailleurs une réflexion doit être menée sur les attentes des entreprises en termes « d'aménités » et de services : services communs, haut débit numérique, groupement de commande, économie circulaire.

Economiser l'espace

Les espaces agricoles ou naturels sont précieux et leur utilisation, quand elle est inévitable, doit être réalisée de façon économe, efficace et optimale.

Cette optimisation est tout d'abord du ressort de Lorient agglomération, maître d'ouvrage de l'opération qui doit prévoir un aménagement global permettant d'augmenter la proportion d'espaces dédiés aux entreprises par rapport à l'ensemble de la surface aménagée en respectant toutefois les contraintes liées à leur qualité et à la réglementation environnementale (respect de la loi sur l'eau, qualité des espaces paysagers, traitement des entrées de ville). Cette sobriété permettra également de limiter les futurs coûts d'entretien des opérations.

Cette sobriété doit également être atteinte en adaptant en lien avec les chefs d'entreprise concernées l'utilisation des parcelles proposées aux besoins de chacune des activités et en optimisant le ratio surface construite/surface vendue afin que le parc d'activités concerné puisse accueillir le plus grand nombre de projets.

Transition environnementale et énergétique

Le territoire communautaire doit répondre aux défis d'une indispensable transition environnementale et énergétique. C'est pourquoi il a élaboré et approuvé des documents cadres

tels que l'agenda 21 et le Plan Climat Air Energie Territorial. Acte fort d'aménagement du territoire, la réalisation de nouveaux parcs d'activités doit nécessairement s'inscrire dans cette dynamique.

C'est pourquoi la conception des nouveaux parcs d'activité du SDZA doit envisager toutes les solutions techniques permettant la meilleure qualité environnementale :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols et traitement alternatif des eaux pluviales
- Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Promotion des dessertes alternatives à l'utilisation de l'automobile de façon isolée (covoiturage, transports publics, modes actifs)
- Réflexion globale sur l'approvisionnement et la consommation énergétiques
- Réflexion sur l'emploi de matériaux recyclés (bois, granulats,...) pour la réalisation des travaux d'aménagements

Cette ambition doit se retrouver dans les prescriptions et recommandations qui sont appliquées aux projets portés par les chefs d'entreprises dans la construction de leurs bâtiments et présentées en préalable de toute proposition de terrain :

- Optimisation de l'utilisation de la parcelle, recherche de matériaux de surface non imperméabilisants et introduction d'un coefficient de biotope par surface.
- Recherche de matériaux biosourcés pour la construction des bâtiments
- Conception architecturale minimisant la consommation d'énergie
- Etude en approvisionnement énergétique pour chacune des activités considérées et obligations en termes d'auto-production d'énergie renouvelable (respect du taux de couverture des consommations de 27 % minimum (hors process industriel) conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015)
- Traitements naturels des eaux usées lorsque cela est possible.

Cet effort particulier sur la question environnementale doit être mené en lien avec les acteurs et ressources locaux et nationaux : ALOEN, ADEME, Région Bretagne...

1.4 Un schéma porté collectivement et « vivant »

Le schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération est un des actes majeurs de l'action communautaire en faveur du développement économique sur le territoire lorientais et concrétise la volonté de ses élus. Il s'est également appuyé sur une consultation des acteurs du monde économique et du territoire. Il est nécessaire que le partenariat mobilisé pour sa conception reste présent à l'heure de sa mise en œuvre.

C'est pourquoi, une structure de gouvernance associant les élus communautaires et communaux, les représentants du monde économique et du territoire sous multiples formes doit être mise en place afin de présenter des points réguliers de sa mise en œuvre et des questions qu'elle peut poser. Cette instance sera également mobilisée pour répondre, sur la base des éléments

techniques préparés par les services, aux questions du public et du monde agricole et associatif et valider la politique de communications relative aux parcs d'activités.

Elle pourra également, en fonction de l'avancement constaté des opérations engagées, des difficultés et des opportunités rencontrées, actualiser les orientations globales du schéma directeur et les priorisations entre les différents parcs projetés.

En ce qui concerne les élus communautaires, cette instance pourra être mobilisée dans le cadre de la proposition des propositions relatives au budget annexe des parcs d'activités.

2. Les sites d'activités à aménager d'ici 2023

2.1 Un choix multi-critères des zones à aménager dans les 5 ans

Pour identifier parmi les 19 sites possibles sur Lorient Agglomération ceux qui sont les plus pertinents à aménager à court terme, une analyse de chaque site a été réalisée.

7 critères différents ont été examinés en consultant la chambre d'agriculture, ERELE, le Conseil de Développement du pays de Lorient et les services de Lorient Agglomération :

- ✓ Développement économique du territoire,
- ✓ Facilité d'aménagement,
- ✓ Facilité règlementaire,
- ✓ Facilité de la maîtrise foncière,
- ✓ Préservation des terres agricoles,
- ✓ Préservation de la Trame Verte et Bleue,
- ✓ Equilibre du territoire entre polarités et entre habitat et emploi.

Toutes les ZA inscrites au SCoT ont été notées de 1 à 10 sur chacun de ces critères. La note finale est une moyenne pondérée des 7 critères. Un coefficient 2 a été attribué aux critères développement économique, facilité de maîtrise foncière et préservation des terres agricoles.

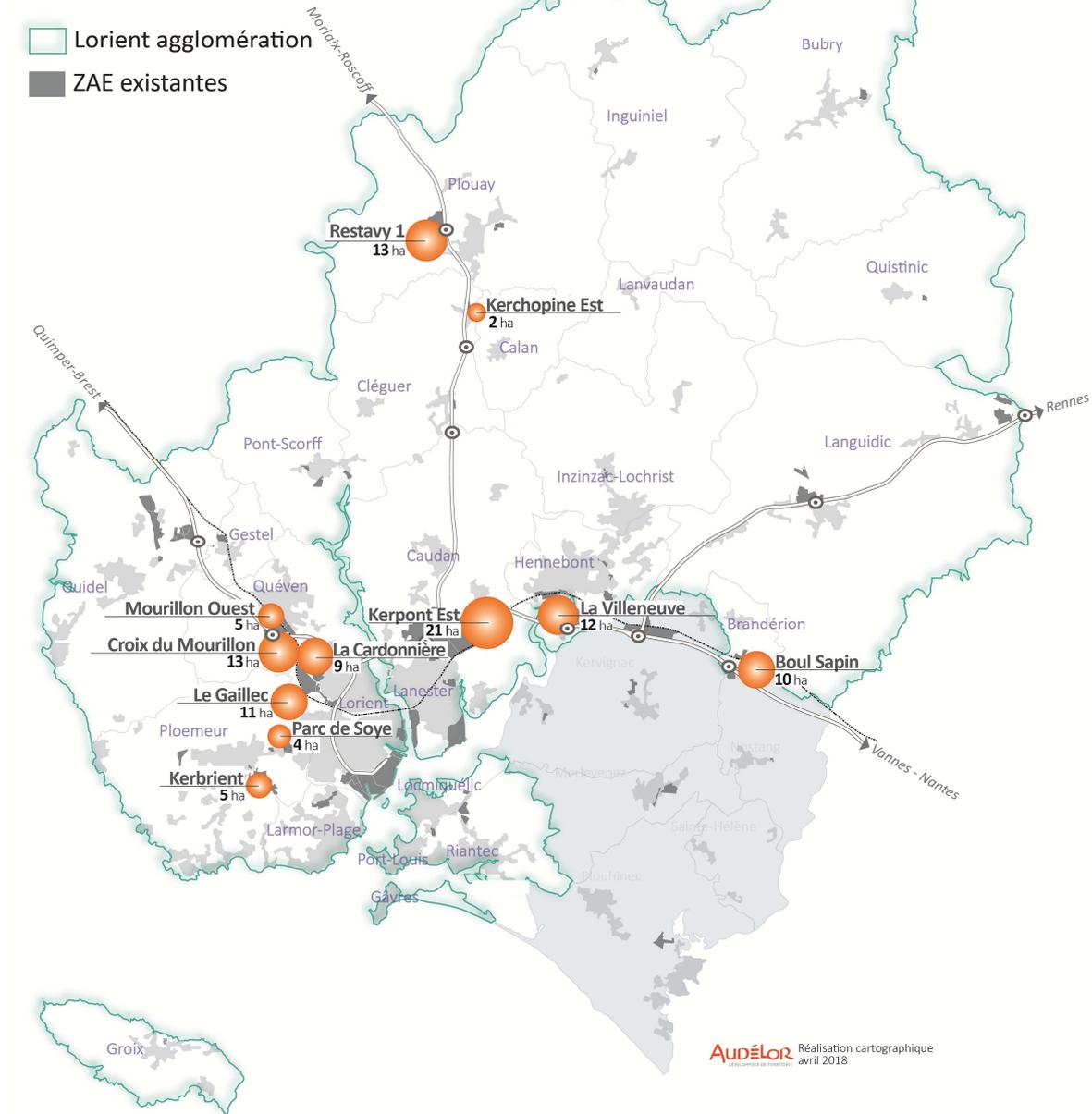
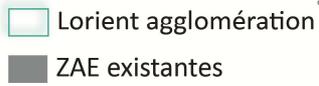
2.2 11 sites à aménager d'ici 2022 (105 ha d'emprise)

La grille aboutit à une liste de 11 sites dont 4 sont déjà en cours d'aménagement. Ils se répartissent sur 8 communes de Lorient Agglomération. La surface d'extension en foncier économique est de 105 ha d'emprise (soit environ 70 ha cessibles). Elle correspond à 8 % des surfaces de zones d'activités actuelles.

Les 11 sites à aménager d'ici 2022 (105 ha d'emprise)

4 ZA déjà en phase pré-opérationnelle ou en cours d'aménagement (Total 48 ha)	7 nouvelles extensions de ZA (Total 57 ha)
Boul Sapin (10 ha) Parc de Soye (4 ha) Croix du Mourillon (13 ha) Kerpont Est (21 ha avant 2022)	Le Gaillec (11 ha) Mourillon Ouest (5 ha) Restavy 1 (13 ha) La Villeneuve (12 ha) Kerbrient (5 ha) La Cardonnière (9 ha) Kerchopine Est (2 ha)

Localisation des 11 zones d'activités à aménager d'ici 2023 (106 ha d'emprise)



Les 11 sites à aménager d'ici 2022

NOM DU SITE	SURFACE D'EMPRISE	COMMUNE	MAITRISE FONCIERE PUBLIQUE DEBUT 2019	CLASSEMENT PLU EN VIGUEUR
Boul Sapin	10 ha	Brandérion	oui	1AUi
Kerpont Est	21 ha (phase 1 avant 2022)	Caudan	non	2AUi
Kerchopine Est	2 ha	Cléguer	non	1AUic
La Villeneuve	12 ha	Hennebont	non	1AUC
La Cardonnière	9 ha	Lorient	oui	2AUi
Parc de Soye	4 ha	Ploemeur	oui	1AUi
Kerbrient	5 ha	Ploemeur	non	2AU
Le Gaillec	11 ha	Ploemeur	oui	2AUi
Restavy 1	13 ha	Plouay	non	2AUi
Croix du Mourillon	13 ha	Quéven	non	2AUi
Mourillon Ouest	5 ha	Quéven	En cours	1AUi

Les familles de profils d'entreprises ciblées par les 11 sites à aménager d'ici 2023

NOM DU SITE	SURFACE D'EMPRISE	COMMUNE	PROFILS d'ENTREPRISE VISES
Boul Sapin	10 ha	Brandérion	Accessible-spacivore
Kerpont Est	21 ha (phase 1 avant 2022)	Caudan	Accessible-spacivore
Kerchopine Est	2 ha	Cléguer	Locales
La Villeneuve	12 ha	Hennebont	Accessible-spacivore
La Cardonnière	9 ha	Lorient	Polarisés
Parc de Soye	4 ha	Ploemeur	Techno-tertiaire
Kerbrient	5 ha	Ploemeur	Locales/polarisés
Le Gaillec	11 ha	Ploemeur	Accessible
Restavy 1	13 ha	Plouay	Accessible
Croix du Mourillon	13 ha	Quéven	Accessible /polarisé
Mourillon Ouest	5 ha	Quéven	Accessible /polarisé

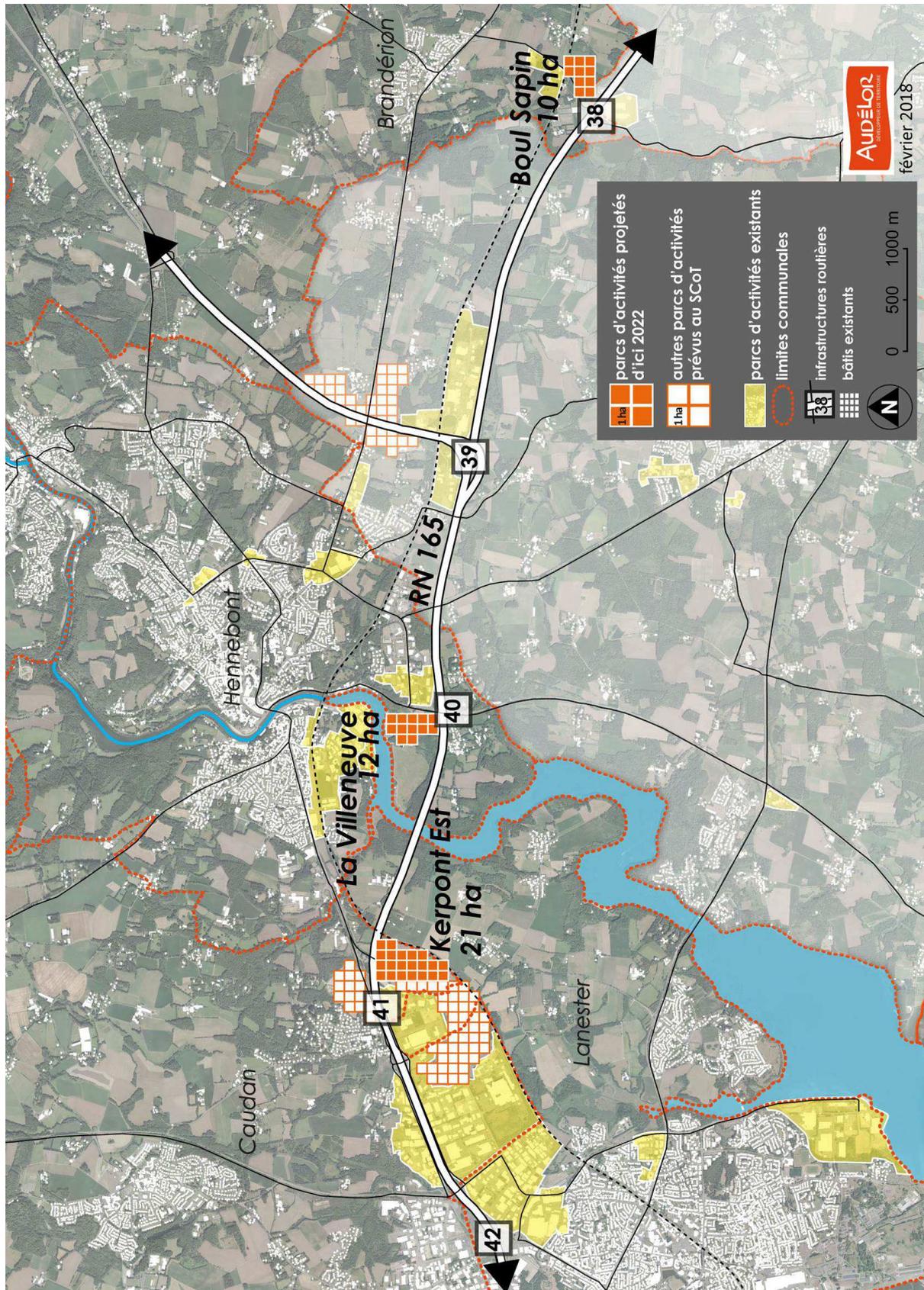
7 nouveaux sites d'activités sur les 11 programmés sont ciblés au moins en partie sur le profil « accessibles » et 3 sur le profil « spacivore ».

Ces 2 profils axés sur la recherche prioritaire d'accessibilité (voir ci-après) disposent en effet aujourd'hui au niveau local de disponibilités faibles par rapport aux besoins et ne peuvent s'implanter dans les centralités urbaines.

Nouveaux sites d'activités de Lorient Agglomération

Partie Est : 43 ha et 3 sites

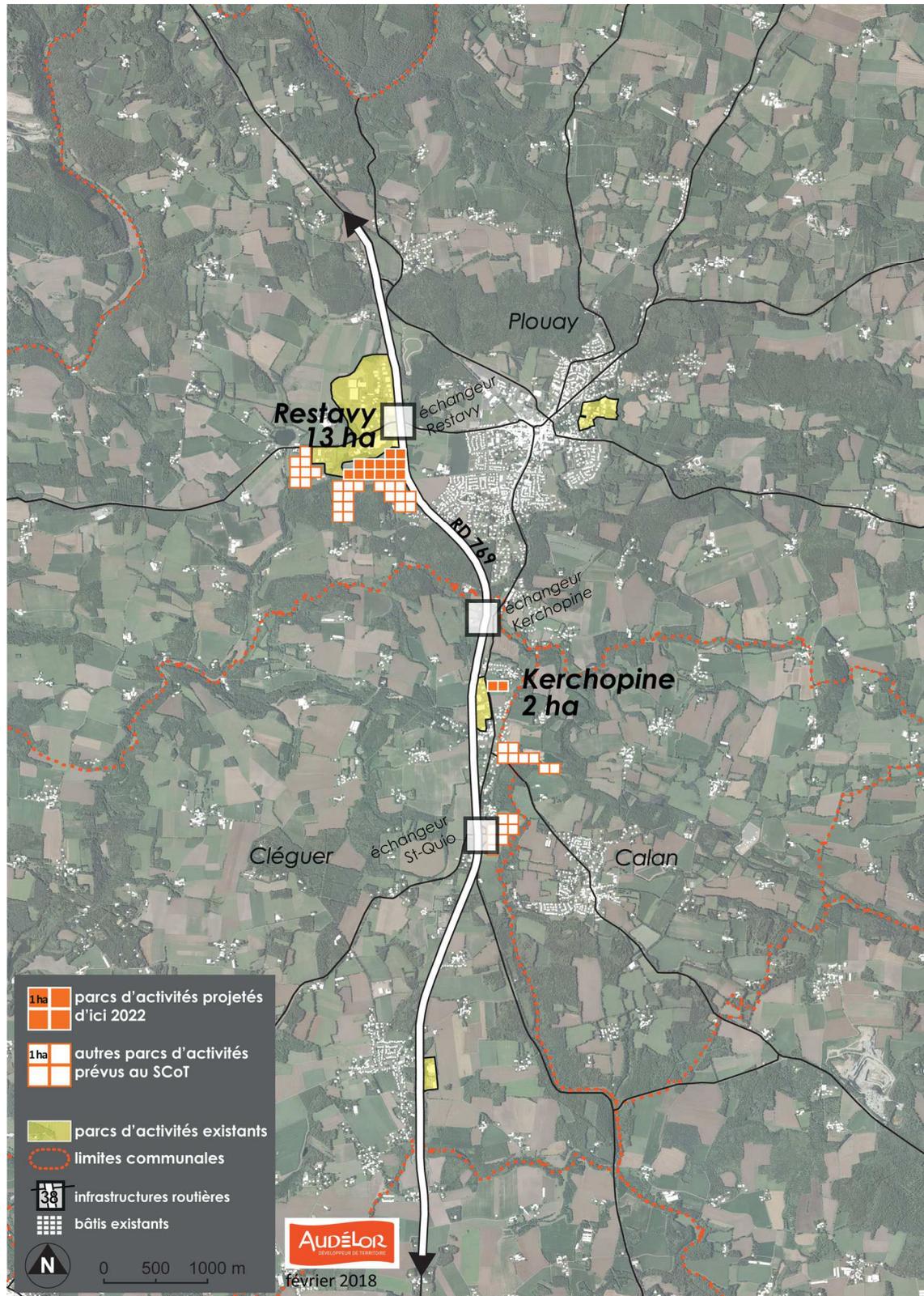
Est : Kerpont (Caudan), La Villeneuve (Hennebont), Boul Sapin (Brandérion)



Nouveaux sites d'activités de Lorient Agglomération

Partie Nord : 15 ha et 2 sites

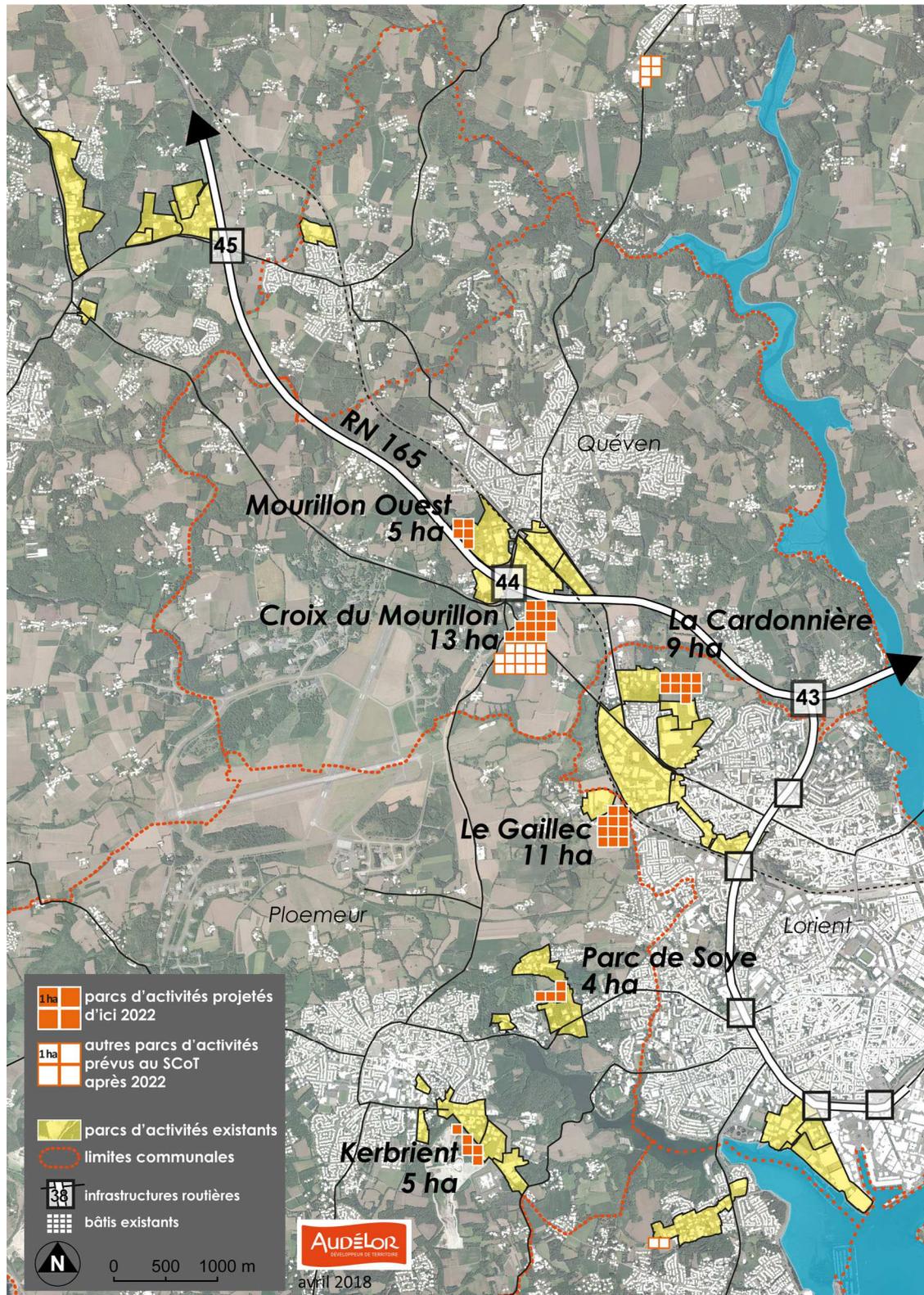
Kerchopine Est (Cléguer), Restavy Sud (Plouay)



Nouveaux sites d'activités de Lorient Agglomération

Partie Ouest : 47 ha et 6 sites

La Cardonnière (Lorient), Le Gaillec, Parc de Soye, Kerbrient (Ploemeur), Croix du Mourillon et Mourillon Ouest (Quéven)



3. Moyens, accompagnement des entreprises et politique tarifaire

Le territoire communautaire dispose, au travers des différentes directions de Lorient Agglomération et d'AudéLor, de compétences permettant la réalisation des parcs d'activités économiques. C'est pourquoi, les parcs d'activités seront réalisés à ce jour en régie sous maîtrise d'ouvrage communautaire incluant les tâches suivantes :

- Acquisitions foncières,
- Déroulement de la procédure d'aménagement,
- Pilotage des études de maîtrise d'œuvre et conduite d'opération des travaux,
- Cessions des parcelles aux entreprises.

Chaque opération fera l'objet de comités techniques et de comité de pilotage associant élus et services. Des comptes rendus et des plannings d'avancement ainsi que des indicateurs de suivi seront produits afin de traduire le déroulement des projets. Les crédits nécessaires à la réalisation de ces projets seront mobilisés au travers du budget annexe des parcs d'activités.

Accompagnement des porteurs de projets

L'objectif principal de cette politique publique consiste à mettre à disposition des entreprises des terrains bien localisés et bien aménagés à des conditions compétitives. L'action de Lorient Agglomération et de son agence de développement sur les parcs d'activités s'inscrit toutefois dans un cadre plus large d'accompagnement des chefs d'entreprises dans les différentes étapes de leur projet :

- Recherche des fonciers les mieux adaptés
- Assistance au montage financier et mobilisation d'aides publiques
- Conseil en urbanisme et en architecture et éventuellement en programmation
- Explicitation et accompagnement dans les différentes procédures réglementaires, en particulier sur les questions liées à l'environnement

De façon générale, les services de l'agglomération et de l'agence ont vocation à s'adapter aux demandes et aux caractéristiques de l'entreprise en recherche de foncier économique.

Réflexion sur la mise en place d'une politique tarifaire

Les prix de vente des terrains dans les parcs d'activités communautaires doivent répondre à deux objectifs différents : proposer une offre attractive aux chefs d'entreprise, en phase avec le marché, et permettre l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Ces prix doivent également tenir compte des qualités intrinsèques de chacun des parcs (localisation, desserte, niveau d'équipement,...) ainsi que des aménités de chacune des parcelles (visibilité, forme, topographie,...).

Enfin, ces prix doivent s'inscrire dans la recherche d'un équilibre global du budget annexe des parcs d'activités, ce qui peut induire des péréquations financières entre opérations. Tous ces objectifs rendent nécessaire le lancement d'une réflexion sur la politique tarifaire appliquée aux parcs d'activités communautaires.
